

Direitos Reais | Exame Escrito (TAN) | Coincidências
Regência: Professor Doutor José Luís Bonifácio Ramos
27 de Junho de 2017 | Duração: 120 minutos

Tópicos de Correção

Grupo I

Em Janeiro de 2009, Abel, legítimo proprietário e possuidor do seu automóvel clássico "BMM", autorizou que o seu filho mais velho, Bruno, que havia obtido recentemente a sua carta de condução, levasse o seu carro para a Faculdade.

Análise da situação possessória: elementos da posse para as teorias subjetivistas e objetivistas. Caracterização da posse de A. B é mero detentor, pela mera tolerância de A (1253.º,b)).

Nesse mesmo dia, Bruno, regressando de uma festa, num sinal luminoso numa zona perigosa da cidade, foi vítima de "carjacking" por parte de Carla que, sob a ameaça de uma faca, obrigou Bruno a sair do seu automóvel.

Esubulho violento de C, enquanto causa autónoma de aquisição de posse, tendo em conta a enumeração, meramente enunciativa, do artigo 1263º CC. A pode intentar, a todo o tempo e enquanto não cessar a violência, uma acção de restituição possessória, segundo o nº 2 do artigo 1267º CC. A pode ainda intentar uma acção de reivindicação, nos termos e para os efeitos do artigo 1311º CC

Carla conduziu rapidamente o carro até à oficina de Duarte, comerciante, que gere um stand de automóveis. Carla entregou automóvel a Duarte, como tinham combinado.

Duarte colocou o carro "BMM" à venda por um preço abaixo do nível de mercado, de forma a livrar-se rapidamente do mesmo.

Em Fevereiro de 2009, Eduardo, amante de automóveis e conhecedor de carros, comprou o carro, pelo preço convidativo, embora não tenha registado a sua aquisição no Registo Automóvel e saiu naquele mesmo dia do stand a conduzir o automóvel.

Aquisição da posse de D por tradição (1263.º,b) que se contrapõe à cedência de C – 1267.º/1,c)). Caracterização da posse de D, necessariamente de má fé (1260.º/2 – presunção ilidível – 350.º/2).

C pode ser considerado possuidor, se D for enquadrado como mero depositário. Neste caso, determinar a forma de aquisição da posse por parte de E.

Meios de tutela possessória de A (1281.º/2, parte final). Aquisição da posse de E por tradição. Caracterização da posse de E. Compra e venda de bens alheios (892.º), E não é titular do automóvel. Contrato real *quoad effectum* (408.º/1, parte final). Sistema do título. Princípio da causalidade.

Eduardo decidiu, contudo, proceder a algumas reparações e melhoramentos, entre os quais colocou novos pneus no carro, uma vez que os antigos já não podiam legalmente circular, e instalou um volante em pele de raia, inspirado pelos seus ídolos Hollywoodescos.

Distinção entre o regime das benfeitorias realizadas pelo possuidor (1272.º) do regime da acessão industrial mobiliária (1333.º). Aludir aos critérios de distinção entre acessão e benfeitorias.

Hoje, em Julho de 2017, para grande surpresa de Eduardo, Abel encontrou o seu carro e insiste em afirmar-se proprietário do mesmo.

Tutela possessória de A esgotada (1282.º). Meios de defesa da propriedade: acção de reivindicação (1311.º). Limitação prevista no artigo 1301.º (1311.º/2). Discutir a aplicabilidade do art.º 1301.º tendo em conta a boa fé/má fé (ética) de E. A aplicação do art.º 1301.º não equivale ao sistema posse vale título.

Possibilidade de E usucapir o automóvel. Requisitos da usucapião: posse, prazo (1298.º,b)) e invocação (1292.º, 303.º). Não haviam decorridos 10 anos em Julho de 2017. E não podia usucapir o automóvel.

Grupo II

Em Janeiro de 2010, Francisco, legítimo proprietário e possuidor, com registo predial a seu favor, da fração correspondente ao 1.º andar esquerdo de um prédio sito em Lisboa, decidiu vender o seu imóvel a Guida. Os demais condóminos opõem-se veemente à presente alienação, pela má fama de Guida na vizinhança. Arguem que esta venda atenta contra o disposto no regulamento de condomínio, que proíbe a venda das frações sem o acordo prévio dos demais condóminos.

Propriedade horizontal ou direito de condomínio. Regulação e constituição. Faculdade reconhecida ao F de livremente alienar a sua fração do qual é proprietário (1305.º e 1420.º/1). Invalidez do Regulamento de condomínio (1429-A) que apenas pode regular o uso, fruição e conservação das partes comuns do prédio (1421.º).

Ainda assim, Francisco e Guida celebraram um contrato promessa de compra e venda da fração no dia 20.01.2010. O preço final de compra seria de 200.000,00 Euros a celebrar no dia 20.02.2010. Guida entregou 120.000,00 Euros a Francisco no momento da celebração do contrato promessa de compra e venda e Francisco entregou as chaves da fração. Guida começou de imediato residir no imóvel. Todavia, em virtude de adiamentos sucessos, o contrato de compra e venda definitivo nunca foi celebrado.

Caracterização da posse de C. Divergência doutrinária e jurisprudencial sobre a posse nos termos do contrato promessa. Uma vez que G não antecipou totalmente o valor do preço definitivo do imóvel, G não tem posse nos termos do direito de propriedade, sendo mera detentora nos termos deste direito (1253.º, c)). G não adquiriu a propriedade do imóvel (408.º).

Guida ficou consternada ao constatar que o vizinho do 1.º andar insistia em realizar churrascos diários, o que sujava os lençóis brancos que esta colocava no estendal exterior a secar, pese embora os seus pedidos diários para o fazer cessar.

Regime da propriedade horizontal não exclui a aplicação do regime das Relações de Vizinhança. Está em causa a emissão de fumo e cheiros (1346.º), que prejudica substancialmente o uso do imóvel de G. Concretização da previsão normativa, extensível ao possuidor e do conceito de prejuízo substancial para o uso do imóvel. Tutela inibitória facultada a G.

Em Novembro de 2011, Francisco decidiu vender a fração a Hélder e Inês, casados no regime da separação de bens, mediante simples documento particular. Hélder e Inês conseguiram registar a sua aquisição.

Nulidade da compra e venda por falta de forma (875.º CC e 22.º, a) do DL 116/2008, de 4 de Julho) que visa a constituição de compropriedade a favor de H e I. Regime da compropriedade (1403.º), que não se logrou a constituir (408.º). Eventual aquisição da posse por parte de H e I.

Registo nulo, por insuficiência do título – art.º 16.º, b) CRPr.

Para grande surpresa e desagrado de Inês, Hélder constituiu um usufruto oneroso da fração, pelo prazo de 30 anos, mediante escritura pública, a favor do seu amigo João, para este poder finalmente gozar as suas merecidas férias. João registou a sua aquisição.

No regime de compropriedade, o presente acto consubstancia uma oneração da coisa comum - 1408.º/1 e 2, como tal, nula, sem o consentimento de I– pese embora a posição dos Professores Vaz Serra e Carvalho Fernandes, defensores da possibilidade de conversão (cumulada, eventualmente, com a redução) do presente negócio tendo por objecto apenas a quota.

Usufruto a favor de J (1439.º, 1440.º e 22.º, a) do DL 116/2008, de 04 de Julho, 1443.º). J ao registar a sua aquisição, beneficia do efeito aquisitivo do registo, pelo art.º 17.º/2 CRPr. Pressupostos. Confronto de aplicação do art.º 17.º/2 CRPr perante o art.º 291.º CC. O registo a favor de H e I, permite que não se aplique o

pressuposto contido no n.º 2 do art.º 291, por J confiar no registo a favor de H e I. Oneração tabular da propriedade de F (que permanece com a sua propriedade).

João ficou muito consternado ao constatar que Guida habita no imóvel.

Defesa do direito real adquirido por J perante G (desde a data do respetivo registo), pese embora J nunca tenha adquirido posse: poderá reivindicar o imóvel (1311.º e 1315.º).